

太古股份有限公司

(於香港註冊成立的有限公司)
(股票代號：00019及00087)

關連交易

董事局宣佈，太古地產及地產商建議與中華汽車旗下兩家附屬公司ICE及業主簽訂大綱協議及正式協議，根據協議，業主將委任地產商發展土地及其後將發展項目的單位出售。預期大綱協議將於二零零五年十一月左右簽訂，而正式協議則於訂立大綱協議之日起六十天內簽訂。

由於中華汽車乃本公司的關連人士，根據上市規則，交易將構成本公司的關連交易，須遵守上市規則第14A.45-47條的申報及公告規定。

本公司未必會簽署大綱協議及正式協議。倘協議最終未有簽訂，或所訂立的協議條款與本公告所預計者有重大差異，本公司將另行發表公告。

大綱協議

太古地產擬簽訂下述具約束力的大綱協議：

訂約方：

1. 業主；
2. 地產商；
3. ICE (作為業主的擔保人，擔保業主妥善履行大綱協議項下的一切責任)；
4. 太古地產 (作為地產商的擔保人，擔保地產商妥善履行大綱協議項下的一切責任)。

委任及責任：

業主將委任地產商設計、興建及完成發展項目，及代表業主推廣與銷售發展項目的單位，全部成本及開支由地產商獨立承擔。地產商須獨立承擔發展工程、委任總承建商、項目經理、銷售代理及其他有關的專業顧問及推廣與銷售發展項目單位的一切費用、成本及開支，以及地產商在取得土地的空置管有權後有關土地及其上蓋物業的一切經常性支出。

地產商須就業主因進行發展工程或就此蒙受的一切損失及責任向業主作出補償。

條件及時間：

除非及直至業主取得一切為簽訂大綱協議而需要的批准 (如有的話)，否則大綱協議將不會生效。在需要時，如在簽訂大綱協議後三個月內仍未取得此等批准，則業主或地產商可於其後隨時以書面通知對方終止大綱協議。在終止協議後，除任何先前的違約行為外，各方對任何其他方概無任何其他責任。

預期大綱協議將於二零零五年十一月左右簽訂，而正式協議則於訂立大綱協議之日起六十天內簽訂，因此交易將於二零零五年底左右進行。業主須於簽署正式協議後十四天內，將土地的空置管有權交予地產商。

代價及資本承擔：

業主須向地產商償付項目成本，惟償付款項只可從可用售樓收入中撥款支付。可用售樓收入中僅一半可用作償付項目成本，直至累積可用售樓收入達港幣五億四千三百四十萬元為止。其後，任何多出部分均可全數用作償付項目成本。償付的總金額將不超過償付金額，預計償付金額不會超過港幣二億九千九百萬元。

此外，地產商還可收取以下兩項中較高者的服務費：(i) 售樓收入超出業主的土地成本港幣八億四千萬元與項目成本兩者總和的金額 (超出部分為「剩餘金額」) 的25%；及(ii) 港幣五千五百萬元，除非剩餘金額低於港幣五千五百萬元，則在此情況下，地產商的服務費將為剩餘金額的全數。

地產商亦有權委任一家太古地產的全資附屬公司擔任項目經理 (其費用不得超過總建築成本的1%) 及擔任銷售代理 (其費用不得超過銷售代價的0.5%)。支付予項目經理及銷售代理的費用為項目成本的一部分。

發展項目的所有單位均作出售用途。

交易的條款乃按公平原則及在一般正常商業運作中磋商，按一般商業條款達成，且與中華汽車簽訂的條款，並不比本公司給予非本公司關連人士 (上市規則所界定者) 的條款優厚。

交易的理由及利益

物業發展是太古地產在一般正常商業運作中進行的正常商業活動之一。董事局 (包括獨立非常務董事) 認為，建議的交易條款公平合理，符合本公司及其股東的整體最佳利益。

訂約各方之間的關係

由於中華汽車的全資附屬公司ICE持有Swire and Island Communication Developments Limited四成股權，後者為太古地產持有六成股權的附屬公司，因此中華汽車乃本公司的關連人士。

遵守上市規則

由於中華汽車乃本公司的關連人士，因此根據上市規則，交易將構成本公司的關連交易。

由於按上市規則第14.07條所界定的各個有關百分率均低於2.5%，因此交易只須符合公告及申報規定，而毋須取得公司獨立股東的批准。

倘交易最終不予進行，或進行的條款與本公告所預計者有重大差異，本公司將另行發表公告。

董事局

於本公告所載日期，本公司的在任董事如下：

常務董事：唐寶麟、郭鵬、何祖英、簡基富及陳南祿；非常務董事：鄧蓮如勳爵、何禮泰、容漢新及施雅迪爵士；及獨立非常務董事：郭敬文、利乾、楊敏德、施祖祥及鄭海泉。

釋義

「可用售樓收入」 來自銷售發展項目單位，並超出港幣五億六千八百三十萬元的售樓收入部分

「本公司」 太古股份有限公司，一家投資控股公司

「中華汽車」 中華汽車有限公司，為土地現時的註冊業主，主要從事物業發展及投資

「地產商」 Charming Grace Limited，太古地產的全資附屬公司

「發展項目」 將於土地上興建的一幢或多幢大廈，總樓面面積不超過16,866.60平方米 (其中可作非工業用途的總樓面面積將不超過800平方米，作私人住宅用途的總樓面面積將不超過16,066.60平方米)，另按特定比率提供停車位

「董事局」 本公司董事局

「正式協議」 將由大綱協議各訂約方簽訂的正式協議，內容包括大綱協議的條款及經訂約方同意的其他與交易有關的相關及附帶事宜

「大綱協議」 業主、地產商及其他方可能就發展項目簽訂的大綱協議

「ICE」 Island Communication Enterprises Limited，中華汽車的全資附屬公司，主要從事投資控股

「土地」 內地段第7105號 (香港北角琴行街9-23號、渣華道172-186號及馬寶道61-75號)

「上市規則」 香港聯合交易所有限公司證券上市規則

「業主」 Forever Vitality Limited，中華汽車的全資附屬公司及土地的未來業主

「項目成本」 地產商就發展項目及銷售發展項目的單位而承擔的一切費用、成本及開支

「償付金額」 最多但不超過以下各項的總和的項目成本：經業主批核的建築成本預算、經業主批核的銷售與推廣預算、地產商在取得土地的空置管有權後所支付有關土地及其任何上蓋物業的一切經常性支出及任何經業主同意的其他項目成本

「售樓收入」 銷售發展項目單位所得的收入

「太古地產」 太古地產有限公司，本公司的全資附屬公司，主要從事物業發展及物業投資

「交易」 按照大綱協議及正式協議進行的交易

承董事局命
公司秘書
余陳秀梅

香港，二零零五年九月二十七日